



Modifications de certaines normes concernant les marges et le nombre maximal de logements – Quartier de Saint-Louis

Consultation publique

10 juin 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

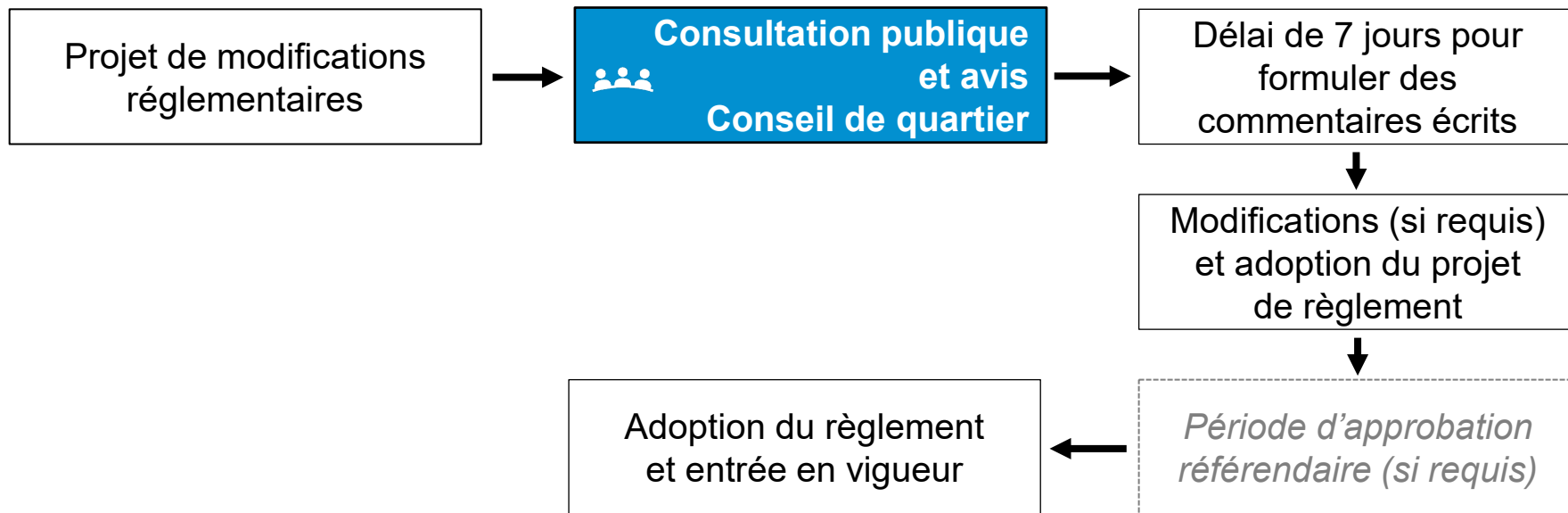
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités pour la
construction de

80 000

nouveaux logements **d'ici 2040**



Accélérer la construction de
logements pour tous les types de ménage

Créer des milieux de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 2,2 % (déc. 2025)

Contexte de planification urbaine

Densifier doucement pour revitaliser et diversifier

Ajouter des logements à des **bâtiments existants** ou sur un **terrain déjà développé**



Diversifier les types de **logements** offerts en réponse aux besoins variés des différentes clientèles



Préserver le cadre bâti et la **qualité des milieux de vie** existants, tout en optimisant les bâtiments



Favoriser une plus grande **mixité sociale** et des milieux de vie plus **inclusifs**

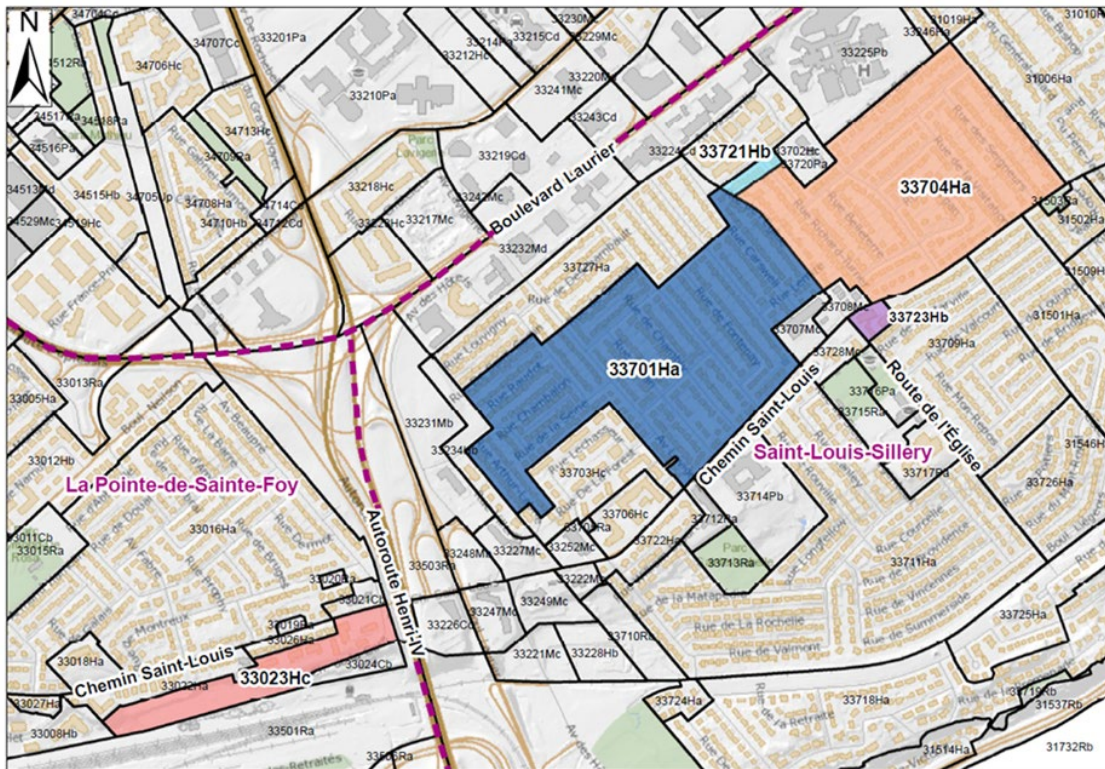
Densifier doucement, pour qui et pourquoi?

- Augmenter l'offre de logements dans des secteurs à proximité des axes structurants et des lieux d'emplois
- Propriétaires occupants qui souhaitent continuer de vivre chez eux, mais qui auraient besoin d'un revenu d'appoint
- Répondre à des demandes reçues de personnes qui souhaitent modifier leur logement
- Petits propriétaires qui souhaitent offrir des logements à des personnes qui en ont besoin

Localisation et contexte

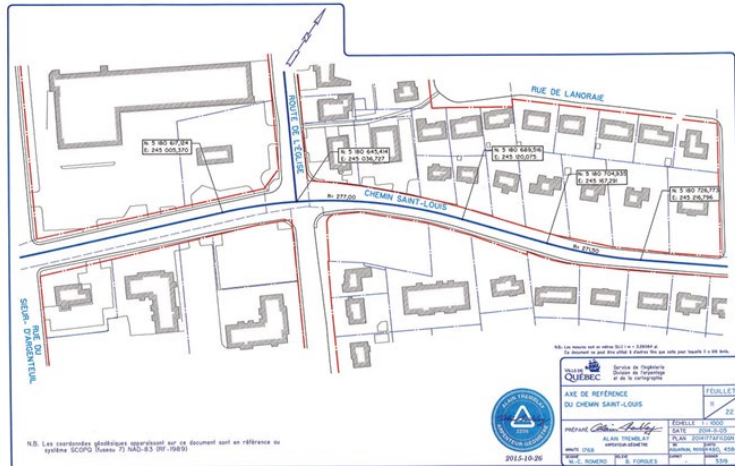
Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de Saint-Louis
- 5 zones visées

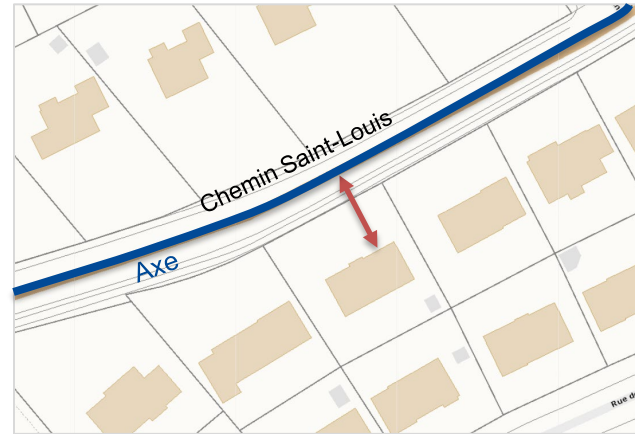


Contexte

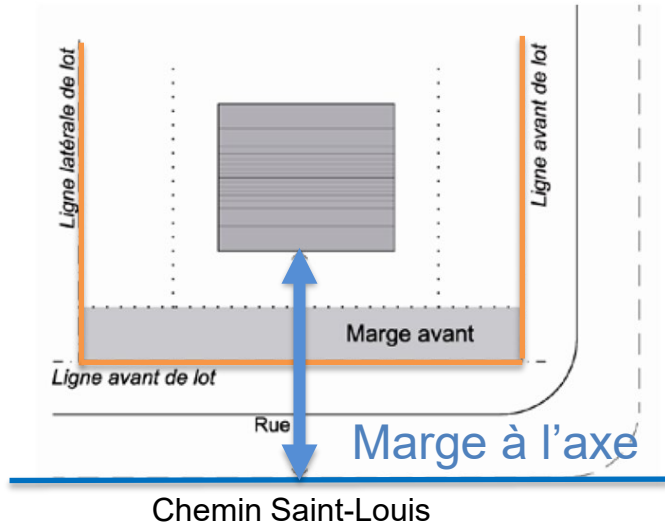
À l'initiative de l'administration, il est proposé de corriger une irrégularité à la grille de spécifications de certaines zones pour lesquelles une marge à l'axe n'est pas inscrite



Annexe IX
R.C.A.3V.Q. 4



Contexte



Cette disposition permet de tenir compte des voies où l'emprise est irrégulière, ce qui rendrait la marge avant inconstante

Contexte



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

33701Ha

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés			par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
H1	Logement	Minimum		1	0	0					
		Maximum		2	0	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						10 m	1	2			
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				6 m	2 m			7.5 m		30 %	
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				Ru	3	E	f	2200 m²	2200 m²	1100 m²	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Saint-Louis et cette profondeur est de 18 mètres - article 353.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											

Exemple

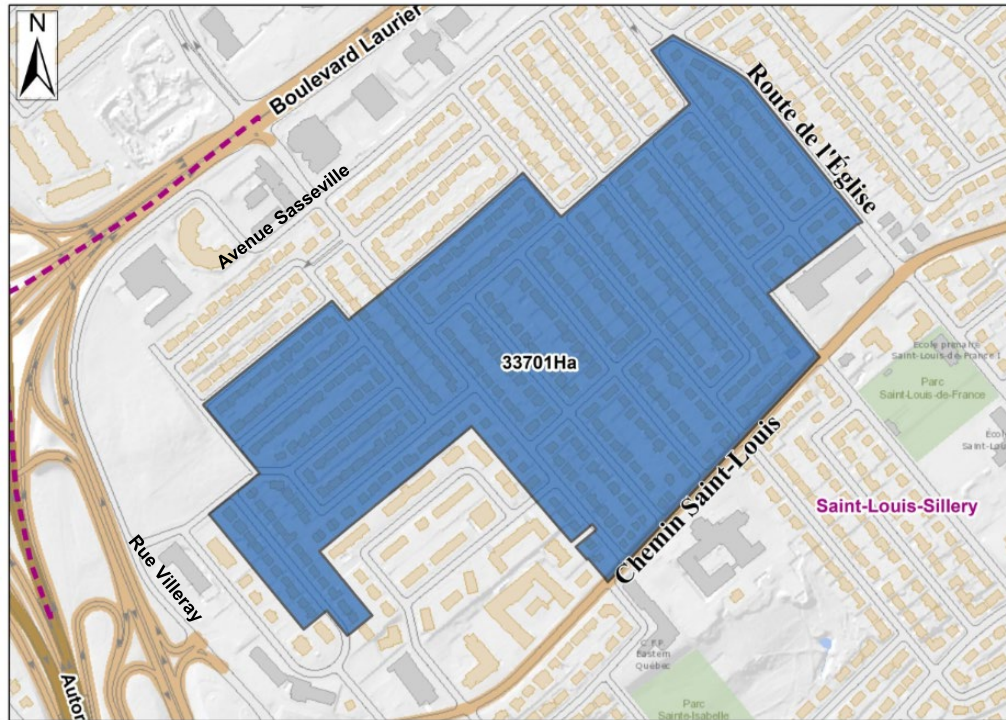
D'autres ajustements sont par ailleurs proposés afin d'uniformiser certaines normes ou d'assurer des projets cohérents dans leur milieu :

- Ajuster certaines autres marges et largeurs de lot
- Permettre un bâtiment jumelé
- Augmenter le nombre maximal de logements de 2 à 3

Analyse et modifications réglementaires

Zone 33701Ha

Analyse – Marge à l'axe



La marge à l'axe de la route de l'Église est absente de la grille de spécifications de la zone 33701Ha

Analyse – Typologie, marge et largeur de lot

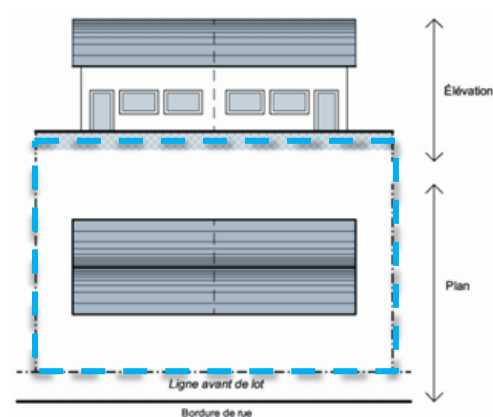
Pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le milieu bâti et une densification cohérente et harmonieuse, il est proposé :

- D'autoriser un **bâtiment jumelé** d'un logement (bâtiment bifamilial isolé déjà autorisé)
- D'introduire une **largeur minimale de terrain (largeur de lot)** pour un bâtiment isolé, ainsi que jumelé, comme c'est déjà le cas dans la majorité des zones de basse densité
- D'augmenter la **marge latérale à 3 m**

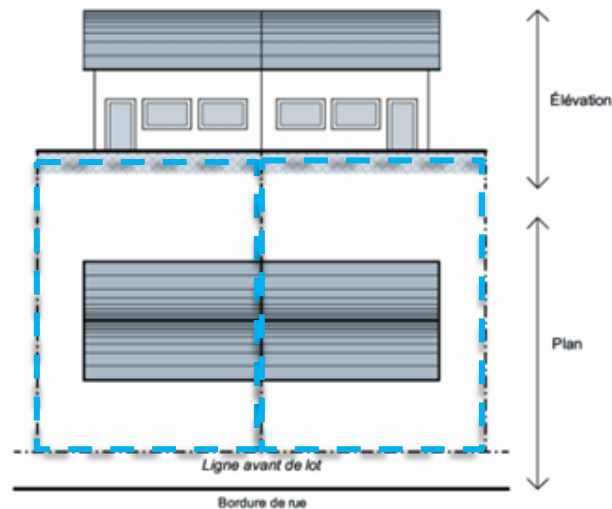
Analyse – Typologie des bâtiments

Zone 33701Ha

*Bâtiment de 2 logements – isolé
(variantes)
côte à côte*



Bâtiments de 1 logement - jumelé



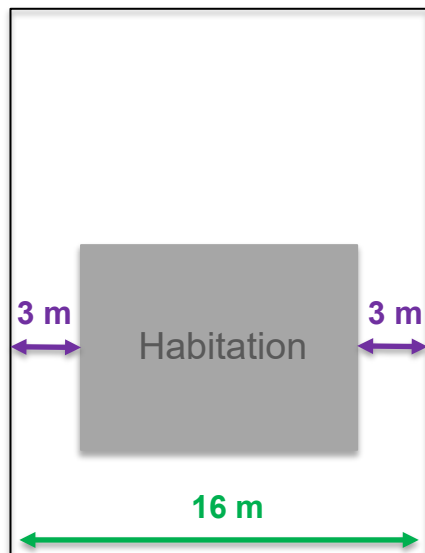
6 propriétés
jumelées
existantes

Déjà autorisé

Analyse – Marges et largeurs de lot

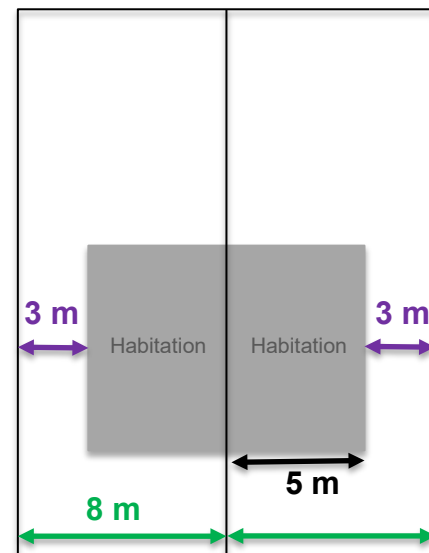
Zone 33701Ha

Habitation isolée



Rue

Habitation jumelée



Rue

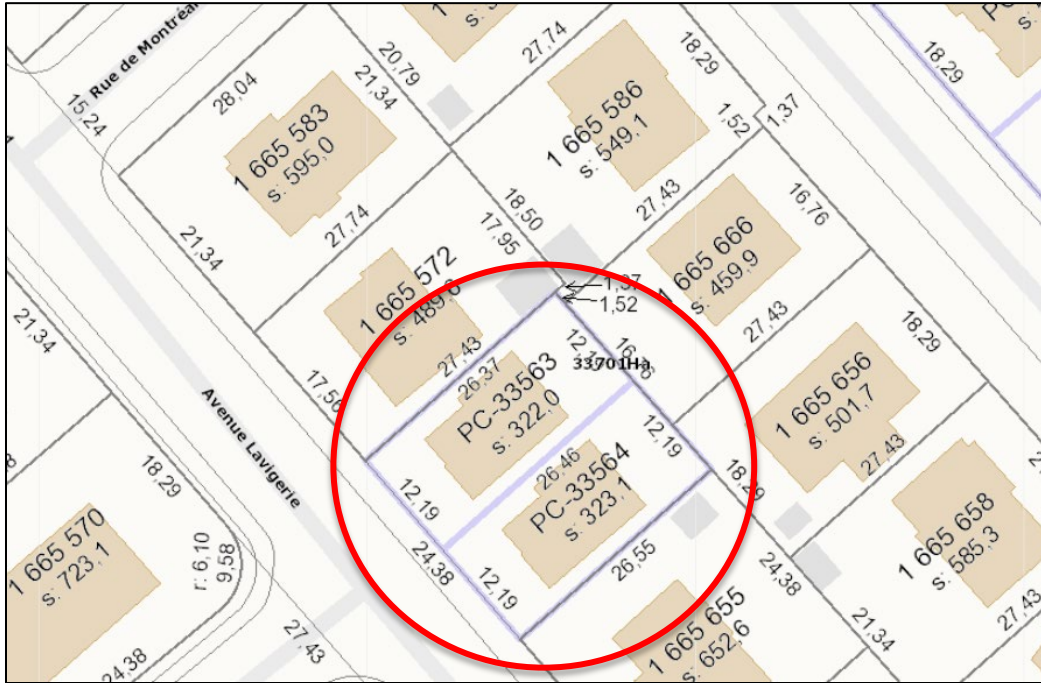
Marge
latérale

Largeur
min. de
terrain

Largeur
min. de la
façade du
bâtiment

Analyse – Largeur de lot

Zone 33701Ha

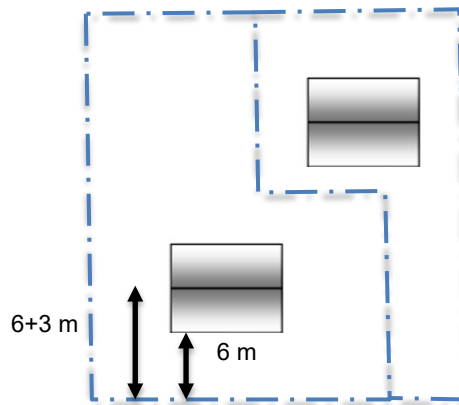


Largeur de lot de moins de
16 m à éviter

Analyse – Marge avant

Zone 33701Ha

- **La distance maximale entre une façade et une marge avant** est retirée, puisque des normes de lotissement s'appliquent (art. 351)
- Il en va de même pour une disposition relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal qui aurait dérogé à cette norme (art. 900.0.2)



Analyse – Demande reçue par la Ville

Zone 33701Ha

Intérêt signifié par un propriétaire de cette zone afin d'aménager un 3^e logement dans une résidence de 2 logements

- Cohérent avec les objectifs de la Vision de l'habitation, soit de favoriser une densification douce et de soutenir l'ajout de logements adaptés à tous les types de ménages
- Répond aux besoins en matière de logement dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- 2 propriétés existantes comportent déjà 3 logements

Résumé des modifications réglementaires – Zone 33701Ha

Usages et marges

Normes	Actuelles	Proposées
H1 Logement isolé	2 logements	3 logements
H1 Logement jumelé	0	1 logement
Marge à l'axe	Aucune	16 m Axe Église
Marge latérale	2 m	3 m

Résumé des modifications réglementaires – Zone 33701Ha

Marges, largeur de lot et de bâtiment

Normes	Actuelles	Proposées
Largeur minimale de lot	Aucune	Isolé : 16 m Jumelé : 8 m
Article 329 Largeur façade jumelé	6 m	5 m
Art. 351 Distance max marge avant et façade	3 m	Retirer, car non nécessaire
Art. 900.0.2 permet de déroger à 351 pour bâtiment existant	Agrandissement bâtiment dérogatoire	Retirer, car non nécessaire

Zone 33704Ha

Analyse – Zone 33704Ha



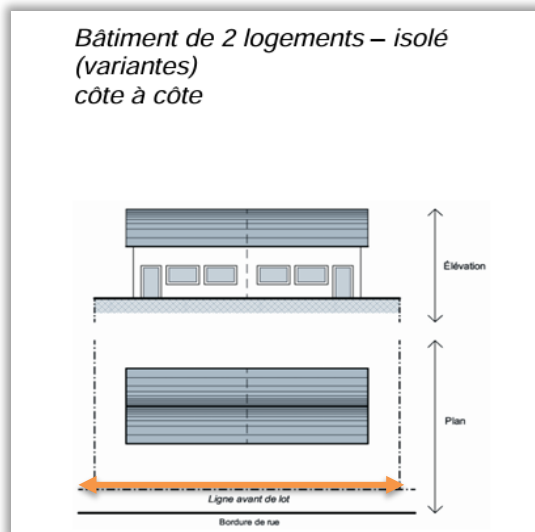
- La **marge à l'axe** du chemin Saint-Louis est absente de la grille de spécifications
- On constate que deux articles ne sont pas nécessaires dans la grille:
 - La distance maximale entre une façade et une marge avant
 - Disposition relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal qui aurait dérogé à cette norme

Analyse – Zone 33704Ha

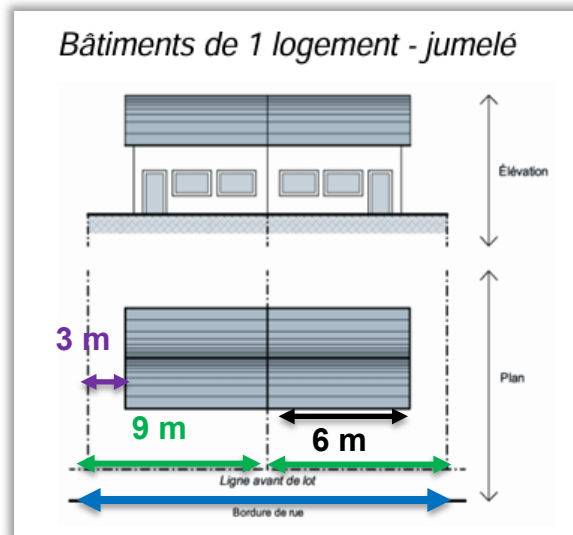
- Puisque la zone 33704Ha présente des caractéristiques similaires à la zone 33701Ha et qu'il y a présentement 6 propriétés comportant 3 logements dans cette zone, l'autorisation d'un 3^e logement au lieu du maximum de 2 logements serait également pertinente dans cette zone
- L'analyse des normes actuelles à la grille de spécifications montre que les largeurs de lot favorisent la typologie bifamiliale isolée par rapport à celle du jumelé. Pour corriger la situation, les modifications suivantes seraient nécessaires :
 - Diminuer la largeur de lot minimal de 9 à 8 m
 - Diminuer la largeur d'une façade de bâtiment jumelé de 6 à 5 m

Analyse 33704Ha

	Bifamilial	Jumelé	
Normes		Actuelles	Proposées
Largeur de lot	16 m	9 m (18 m)	8 m
Largeur façade	10 m	6 m (12 m)	5 m



16 m



18 m

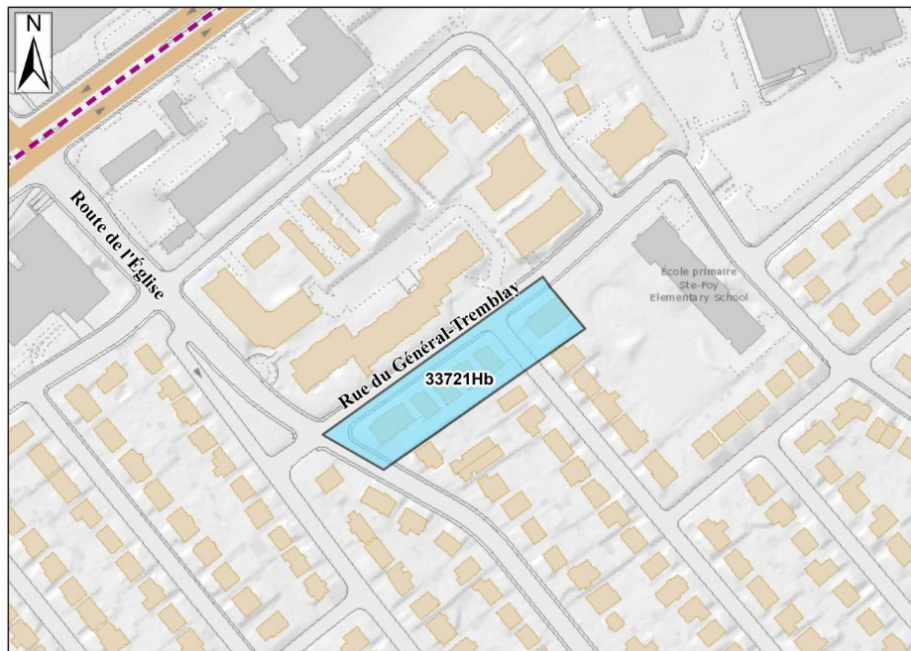
Résumé des modifications réglementaires – Zone 33704Ha

Normes	Actuelles	Proposées
Marge à l'axe	-	18 m Axe Saint-Louis
H1 Logement isolé	2 logements	3 logements
Art. 351 – Distance max. marge avant et façade	3 m	Retirer, car non nécessaire
Art. 900.0.2 permet de déroger à 351 pour bâtiment existant	Agrandissement bâtiment dérogatoire	Retirer, car non nécessaire
Largeur minimale de lot d'un bâtiment jumelé	9 m	8 m
Article 329 – Largeur façade jumelé	6 m	5 m

Zones 33721Hb, 33723Hb et 33023Hc

Analyse et modification réglementaire

Zone 33721Hb

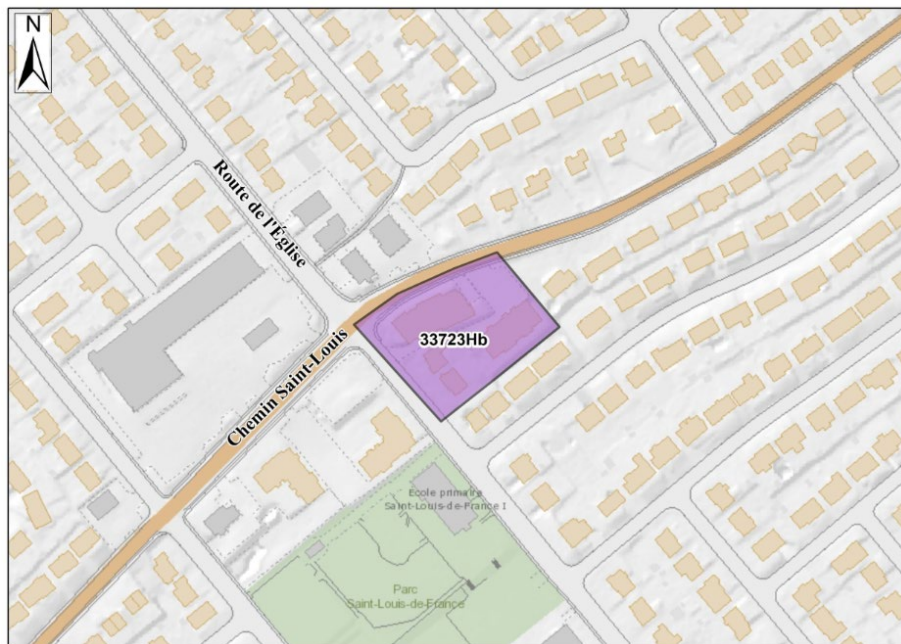


La marge à l'axe de la route de l'Église est absente de la grille de spécifications

Norme	Actuelle	Proposée
Marge à l'axe	-	16 m Axe Église

Analyse et modification réglementaire

Zone 33723Hb



- La marge à l'axe du chemin Saint-Louis est absente de la grille de spécifications
- La marge à l'axe de la route de l'Église n'est pas utile, puisqu'il n'y a pas d'axe à cet endroit

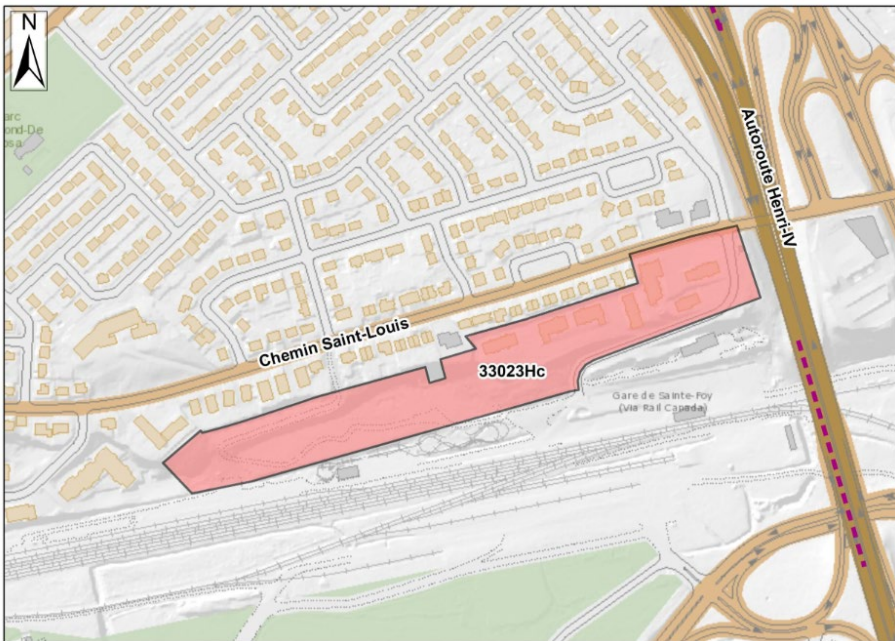
Analyse et modification réglementaire

Zone 33723Hb

Normes	Actuelles	Proposées
Marge à l'axe	Aucune	18 m Axe Saint-Louis
Marge à l'axe	16 m Axe Église	Retirer

Analyse et modification réglementaire

Zone 33023Hc



- La **marge à l'axe** du chemin Saint-Louis est absente de la grille de spécifications
- L'article de **droits acquis** permettant la **reconstruction du bâtiment au même endroit en cas de sinistre**, est absent à la grille et serait pertinent puisque certains bâtiments ne respectent pas la marge arrière minimale en vigueur (cet article est habituellement présent dans les grilles)

Analyse et modification réglementaire

Zone 33023Hc

Normes	Actuelles	Proposées
Marge à l'axe	Aucune	18 m Axe Saint-Louis
Droits acquis pour reconstruction art. 1138.0.15	Aucun	Ajouter 1138.0.15

Modifications réglementaires

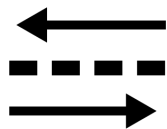
Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

- Éléments susceptibles d'approbation référendaire :
 - Marges
 - Typologie jumelée
 - Largeur d'une façade de bâtiment
 - Droits acquis pour reconstruire

Éléments considérés dans l'analyse



Circulation

- Zones 33701Ha et 33704Ha : 1,2 case par logement
- Secteurs de vignettes :
 - A3-14 (zone 33704Ha) : 74 vignettes émises sur une possibilité de 648
 - A3-15 (zone 33701Ha) : 39 vignettes émises sur une possibilité de 1 244
- Analyse de la circulation et mise en place des mesures appropriées, au besoin

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Ajout d'une marge à l'axe pour les 5 zones
- Ajuster certaines autres marges et largeurs de lot (33701Ha et 33704Ha)
- Permettre une typologie jumelée (33701Ha)
- Augmenter le nombre maximal de logements de 2 à 3 (33701Ha et 33704Ha)

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2026)
Consultation publique	10 juin
Demande d'opinion au conseil de quartier	10 juin
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	11 au 17 juin
Adoption projet de règlement et avis de motion	6 juillet
Adoption du règlement	27 août
Entrée en vigueur du règlement	Septembre

Merci!